

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

project Hazeslinger herbestemming kerkgebouw

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

29 mei 2018

Datum commissievergadering

15 mei 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

L. van Dort

Organisatie onderdeel

team Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

wieke.van.mourik@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254479

Registratie nummer

Z/15/49377-VB/18/09394

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Bij de voorgenomen herbestemming van het kerkgebouw Straatweg 146, Breukelen, naar maximaal 14 woningen het uitgangspunt loslaten van het ter plekke realiseren van 30% sociale woningen.

Samenvatting

Op 25 april 2016 hebben wij het besluit genomen de haalbaarheid van ontwikkelvariant G te onderzoeken voor de gebiedsontwikkeling van de Hazeslinger. De Aldi, in samenwerking met Aalberts ontwikkeling (Aalberts), en het kerkbestuur R.K. Parochie St. Jan de Doper, Vecht en Venen (parochiebestuur) hebben beiden recent een principeverzoek ingediend ter realisatie van ontwikkelvariant G. Het parochiebestuur vraagt daarbij planologische medewerking aan transformatie van het kerkgebouw naar wonen en herbouw van het parochiehuis. De herontwikkeling van het kerkgebouw naar woningen is kansrijk voor verdere verkenning. Het parochiebestuur vraagt voor het kerkgebouw om het uitgangspunt van 30% sociaal los te laten. Het loslaten van dit uitgangspunt voor herbestemming van de kerk naar wonen is verdedigbaar vanuit de wens om dit beeldbepalende gebouw te behouden. Er komen dan geen sociale woningen in het kerkgebouw.

Bijlage

Schets herinrichting Hazeslinger

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Aanleiding van de gebiedsvisie Hazeslinger is het op 28 oktober 2014 aangenomen amendement inzake de bestemmingsreserve "Inrichting Hazeslinger" met als bestemming: 'het bevorderen van het opstellen van plannen voor ontwikkeling van de Hazeslinger, het stimuleren van eventuele toekomstige ontwikkelingen en het herinrichten van de openbare ruimte in het plangebied nadat eventuele ruimtelijke ontwikkelingen zijn afgerond'. Door de herbesteding van het kerkgebouw wordt invulling gegeven aan dit amendement.



Op 25 april 2016 hebben wij het besluit genomen de haalbaarheid van de in de figuur weergegeven ontwikkelvariant G te onderzoeken voor de gebiedsontwikkeling van de Hazeslinger (zie bijlage 1). Het programma van variant G bestaat uit een nieuwe Aldi van 1.260 m² bvo en 13 appartementen. Een dergelijk programma heeft tot gevolg dat de huidige bebouwing (appartementen Straatweg 124 en 128 en ver- en zonweringswinkel en kantoorruimtes Straatweg 130) door Aldi of derde investeerder dient te worden aangekocht en gesloopt. Tevens wordt in ontwikkelkader G de sloop van het parochiehuis met nieuwbouw met woningen op een andere plek voorgesteld, waarbij de doorgaande weg door de Hazeslinger wordt verlegd.

De Aldi, in samenwerking met Aalberts ontwikkeling (Aalberts), en het kerkbestuur R.K. Parochie

St. Jan de Doper, Vecht en Venen (parochiebestuur)(bijlage 2) hebben beiden recent een principeverzoek ingediend ter realisatie van de ontwikkelvariant G.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De woningbouw draagt bij aan de realisatie van de Woonvisie

Door herbesteding van het kerkgebouw worden binnenstedelijk extra woningen toegevoegd, wat bijdraagt aan de realisatie van de Woonvisie.

Argumenten

1. De herontwikkeling van het kerkgebouw naar woningen is kansrijk voor verdere verkenning

De R.K. parochie St. Jan de Doper, Vecht en Venen (Parochiebestuur) heeft een verzoek ingediend voor planologische medewerking aan transformatie van het kerkgebouw naar wonen en herbouw van het parochiehuis. Door secularisatie is het kerkbezoek drastisch teruggelopen en is het kerkgebouw te groot geworden voor exploitatie door de lokale parochiegemeenschap.

De ambitie van het kerkbestuur is daarom een koper voor de kerk te vinden, waarbij er voldoende waarborgen zijn om het beeldbepalende dorpsgezicht wel duurzaam in stand te houden. Meerdere herbestemmingen zijn daartoe reeds verkend. Herbestemming naar woningen is daarbij het meest kansrijk. Het onderhoud van het kerkgebouw kan hiermee in de toekomst beter worden geborgd.

2. Het loslaten van het uitgangspunt van realisatie 30% sociale woningen voor herbestemming van de kerk naar wonen is verdedigbaar vanuit wens behoud beeldbepalend gebouw

Ten eerste zijn de investeringskosten van herbestemming van een kerkgebouw naar wonen in combinatie met het benodigde groot onderhoud voor instandhouding van het gebouw omvangrijk. Voor het duurzaam in stand houden van een dergelijk beeldbepalend gebouw, blijven de onderhoudskosten hoog en staan deze een sluitende exploitatie van sociale woningen in de weg. De jaarlijkse onderhoudslasten worden geraamd op circa €100.000,-, zijnde 1 % van de fictieve herbouwwaarde. Deze structurele onderhoudslasten zijn naast de reguliere servicekosten niet op te brengen voor woningen in de sociale sector. Daarnaast zullen bij sociale sectorwoningen meer (kleinere) woningen worden gerealiseerd, waarmee de parkeerdruk op de Hazeslinger niet meer sluitend is. Een ondergrondse parkeergarage onder het kerkgebouw is technisch en financieel als oplossing namelijk ook geen optie. Tenslotte wil het parochiebestuur in de nieuwbouw van het parochiehuis 8 woningen 100% in de sociale sector realiseren (zie verder). Wanneer beide projecten als één project worden gezien, betekent dit omgerekend dat er afgerond 40% sociaal wordt gerealiseerd. Het parochiebestuur wil echter beide ontwikkelingen los van elkaar kunnen ontwikkelen. Daarom stellen wij u voor het uitgangspunt van 30% sociale woningbouw voor de herbestemming van het kerkgebouw los te laten. Er komen dan geen sociale woningen in het kerkgebouw.

Kantttekeningen

De structuurvisie Breukelen centrum is in het verleden participatief met inwoners opgesteld. Het ontwikkelkader G is niet participatief opgesteld. Wij hebben eerder geheimhouding opgelegd op de rapportages, die geleid hebben tot dit ontwikkelkader vanwege de financiële berekening van de grondpositie van de gemeente. Het is wenselijk om de verdere gebiedsontwikkeling wel participatief verder vorm te geven conform de Interne Handreiking Participatie, daar waar mogelijk. Dat wordt nu met inlooppmomenten georganiseerd.

Communicatie

Met de betrokken partijen worden enkele inlooppmomenten georganiseerd. Doel is de inwoners en ondernemers te informeren over o.a. de plannen van het parochiebestuur. Uw raad is hier ook voor uitgenodigd.

Financiën, risico's en indicatoren

De plankosten worden ten laste gebracht van het budget Hazeslinger centrum. De gemaakte kosten en eventuele planschade zullen uiteindelijk waar mogelijk worden verhaald bij de initiatiefnemers.

Vervolg

De verdere gebiedsontwikkeling wordt opgedeeld in meerdere deelprojecten met ieder een eigen ritme, zijnde:

- planontwikkeling uitbreiding Aldi
- planontwikkeling parochie
- herbestemming kerk
- herinrichting Hazeslinger

Met de betrokken initiatiefnemers zal afzonderlijk een overeenkomst worden aangegaan en wordt beoordeeld welke planologische procedure zal worden gevolgd.

20 februari 2018

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester